BART uw makelaar

Coromandelstraat 25, Tilburg

Vraagprijs € 435.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een volledig gerenoveerde, stijlvolle en instapklare eengezinswoning? Dan is dit je kans!

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Welkom bij Coromandelstraat 25

Wil jij buitengewoon vertoeven in een moderne, luxe afgewerkte en uitgebouwde woning waar stijl, sfeer en modern woongenot moeiteloos samenkomen? Dan is dit je kans! Met een luxueuze living, open keuken met kookeiland, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin en een optie tot het bijkopen van een garagebox, is dit een ideaal huis voor wie op zoek is naar rust en ruimte zonder concessies te doen. Hier missen werkelijk alleen nog jouw eigen mensen en spullen. Kortom: verhuizen maar!

Omgeving
Het huis is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk "De Reit". Je gaat dus wonen in een schitterende en bosrijke omgeving, in de buurt van de Oude Warande en het Wandelbos.

Ondanks de rustige omgeving liggen alle benodigde (en minder benodigde) voorzieningen op een steenworp afstand. Tilburg University (en haar treinstation), diverse speeltuintjes, allerlei sportvoorzieningen en winkelcentra "Westermarkt" & "Professor de Moorplein", liggen allemaal op korte afstand. Ook sta je in no time in het Spoorpark: een uniek stadspark met ruimte voor sport en beweging, een panoramatoren, een gezellige stadscamping en scoutinggroep, bijzondere waterpartijen, kunst en het “T-huis” waar je na een wandeling heerlijk wat kan eten en drinken. Daarnaast fiets je in 5 minuutjes naar het bruisende centrum van Tilburg, wat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea en nog veel meer. Hadden we de Spoorzone, met al haar gezellige eettentjes, hippe cafés, en leuke activiteiten, al genoemd? Welkom in Tilburg! Hoewel je je in Tilburg nooit hoeft te vervelen, zit je zo op de uitvalswegen richting andere Brabantse steden en dorpen.

Indeling
Begane grond
Je komt de woning binnen in de mooie entree, waar de moderne visgraatvloer en het lichte kleurgebruik meteen de toon zetten. Hier ontdek je de garderobe, de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje, een praktische trapkast met vernieuwde 3-fasen meterkast en een aparte was-/stookruimte met de cv-ketel. Vanuit de hal kan je tevens de trap op naar de eerste verdieping, of de zwarte deur openen richting de woonkamer. En dat laatste wil je.

Wauw. Direct bij binnenkomst in de woonkamer word je omarmd door een gevoel van

luxueus woongenot. Hier vormen de strakke wanden, hoge plinten, inbouwspots, moderne vloer en aangename hoeveelheid lichtinval een mooie en strakke basis.

Het stijlvolle zitgedeelte is tot in de puntjes uitgevoerd, met het op maat gemaakte tv-meubel en de waterdamp haard als eyecatcher. En dan hebben we de eetkamer richting de openslaande tuindeuren nog niet eens genoemd! De achtergevel met veel glas en openslaande deuren zorgt voor een mooie verbinding met de tuin en brengt tegelijkertijd veel daglicht naar binnen. Als je hier niet urenlang wilt tafelen met jouw favoriete gezelschap, terwijl je van de mooiste gerechten geniet, dan weten wij het ook niet meer. Voor die gerechten hebben we overigens nog iets anders nodig: een keuken bijvoorbeeld.

Toeval bestaat niet. Grenzend aan het eetgedeelte ligt de royale open keuken met kookeiland. Deze is modern uitgevoerd met een composiet werkblad en voorzien van onder andere een inductiekookplaat, combimagnetron, koelkast, vriezer en wijnklimaatkast. Dit gedeelte vormt, met de aangrenzende eettafel, echt het hart van het huis.

Eerste verdieping
Het zal je ondertussen niet meer verbazen, maar ook boven is de woning strak, verzorgd en stijlvol afgewerkt. Vanaf de overloop, waar airconditioning aanwezig is, zijn vier slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Met twee grote slaapkamers en twee iets kleinere slaapkamers, bieden de slaapkamers volop mogelijkheden voor een groot gezin. Mocht je niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je natuurlijk ook een thuiswerkplek, fitness- of hobbyruimte of logeerkamer realiseren. Hoe ga jij al deze kamers inzetten?

Ook de badkamer sluit qua look en feel mooi aan bij de rest van de woning. Deze is voorzien van mooie betegeling, een luxe en ruime inloopregendouche, een modern wastafelmeubel, een toilet en elektrische vloerverwarming. Ontspanning is hier gegarandeerd.

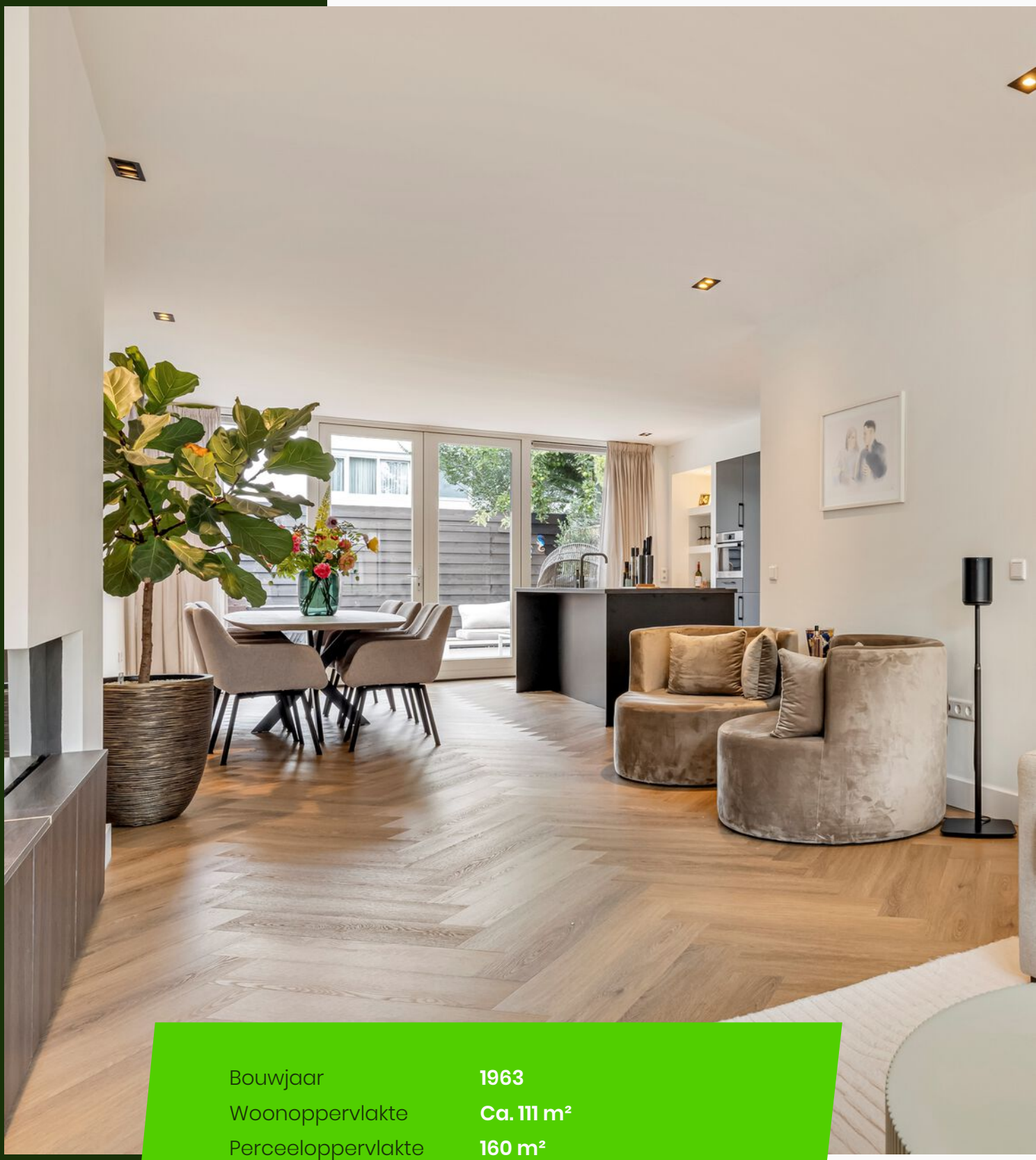
Tuin
Last but not least, gaan we buiten kijken. Ook daar is al het werk al voor je gedaan. De achtertuin is verzorgd aangelegd met mooie grote keramische tegels, groen en nieuwe schuttingen. Dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkeuken wordt de tuin echt een verlengstuk van de leefruimte.

Elektra en water zijn aanwezig en achterin staat een ruime vrijstaande berging. De tuin beschikt daarnaast over een eigen achterom.

Ook de voortuin is opnieuw aangelegd. De hele woning is dus, van voor tot achter en beneden tot boven, geweldig afgewerkt en verzorgd.

Bijzonderheden:
• Stijlvol, modern en instapklaar huis;
• In een kindvriendelijke en groene wijk in Tilburg;
• Totaal renovatie (ca. 2 jaar geleden);
• Royale leefruimte met moderne open keuken;
• Optie tot het bijkopen van een garagebox (schuin tegenover gelegen);
• Keuken voorzien van kookeiland, composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur;
• Waterdamp haard en op maat gemaakt tv-meubel;
• Pvc-vloer, hoge plinten en inbouwspots op de begane grond;
• Vier slaapkamers;
• Airconditioning op de eerste verdieping;
• Moderne badkamer met elektrische vloerverwarming;
• Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas;
• Cv-ketel uit 2024;
• Fraai aangelegde voor- en achtertuin;
• Vrijstaande berging en achterom;
• Vlak bij het stadscentrum maar niet midden in de drukte;
• Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
• Alle nodige voorzieningen om de hoek;
• Jouw waanzinnige woonkans.

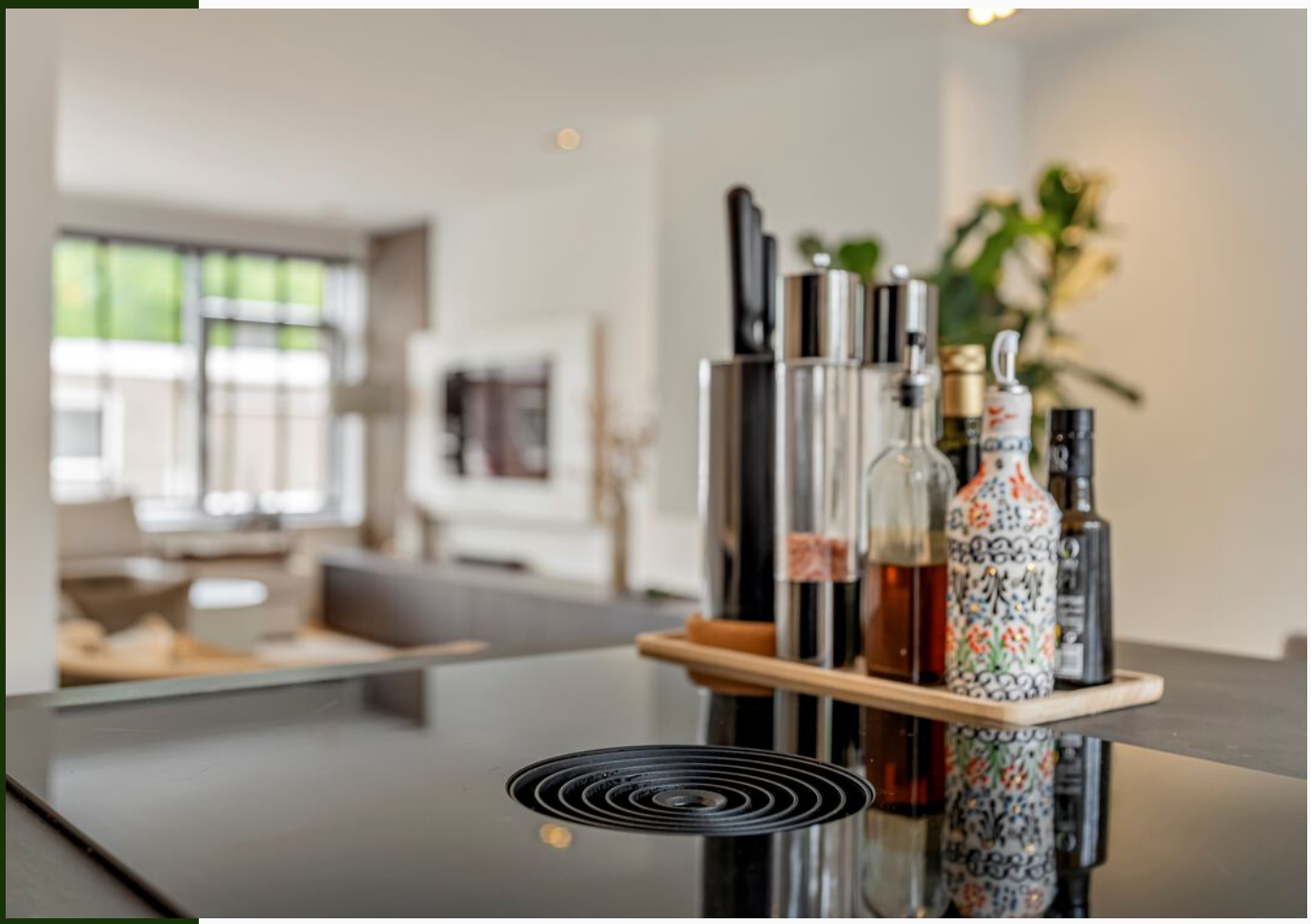
Energielabel **B**

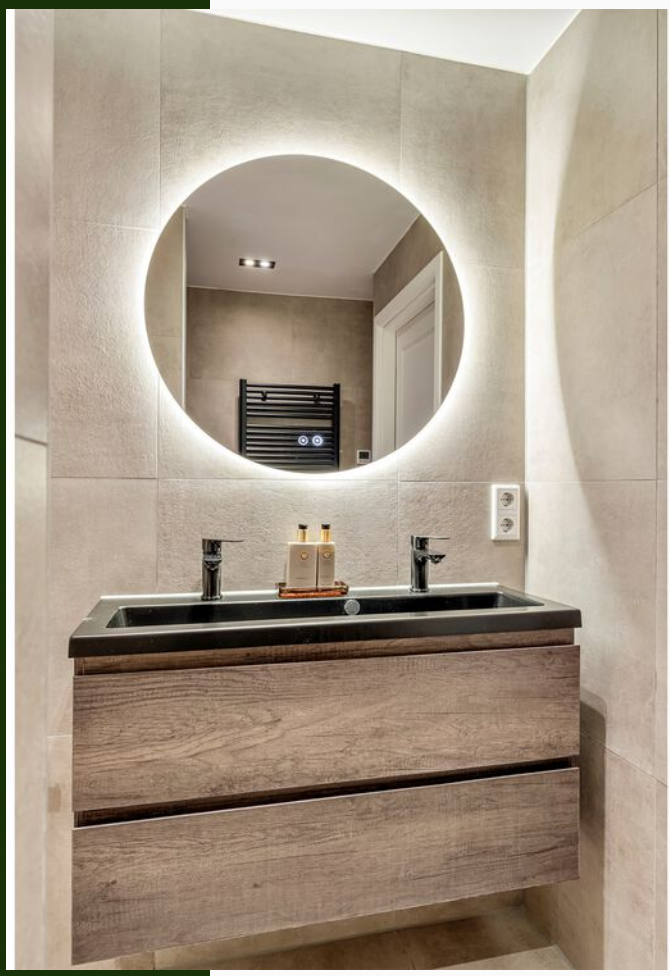


Bouwjaar	**1963**
Woonoppervlakte	**Ca. 111 m²**
Perceeloppervlakte	**160 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 38 m²**
Inhoud	**Ca. 372 m³**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**

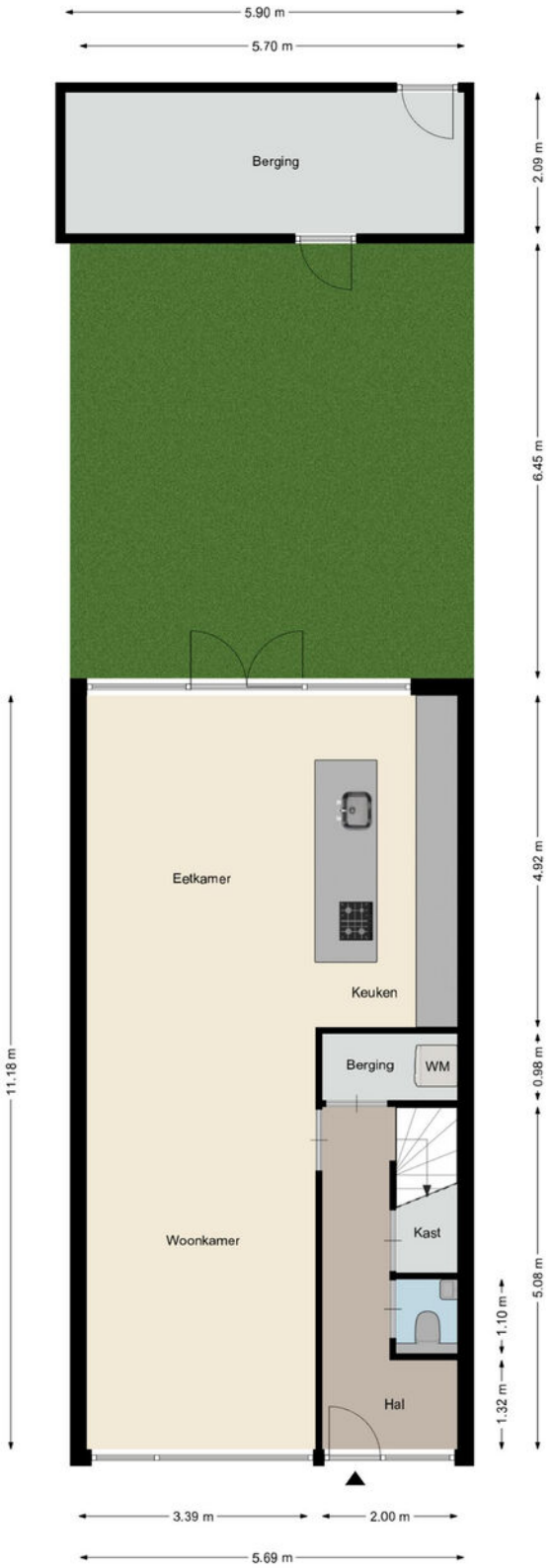
RM

Whirlpool



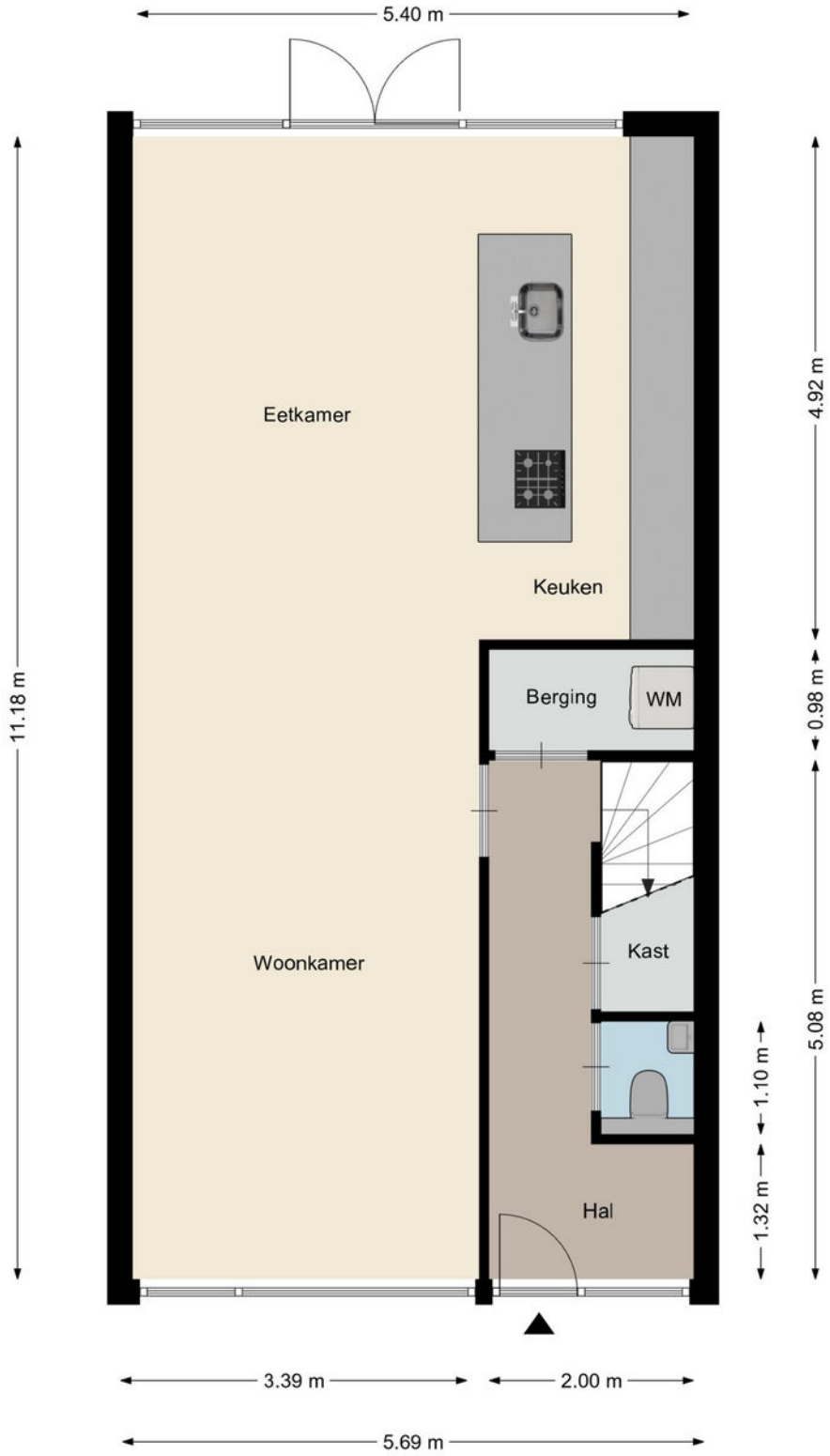


Plattegrond



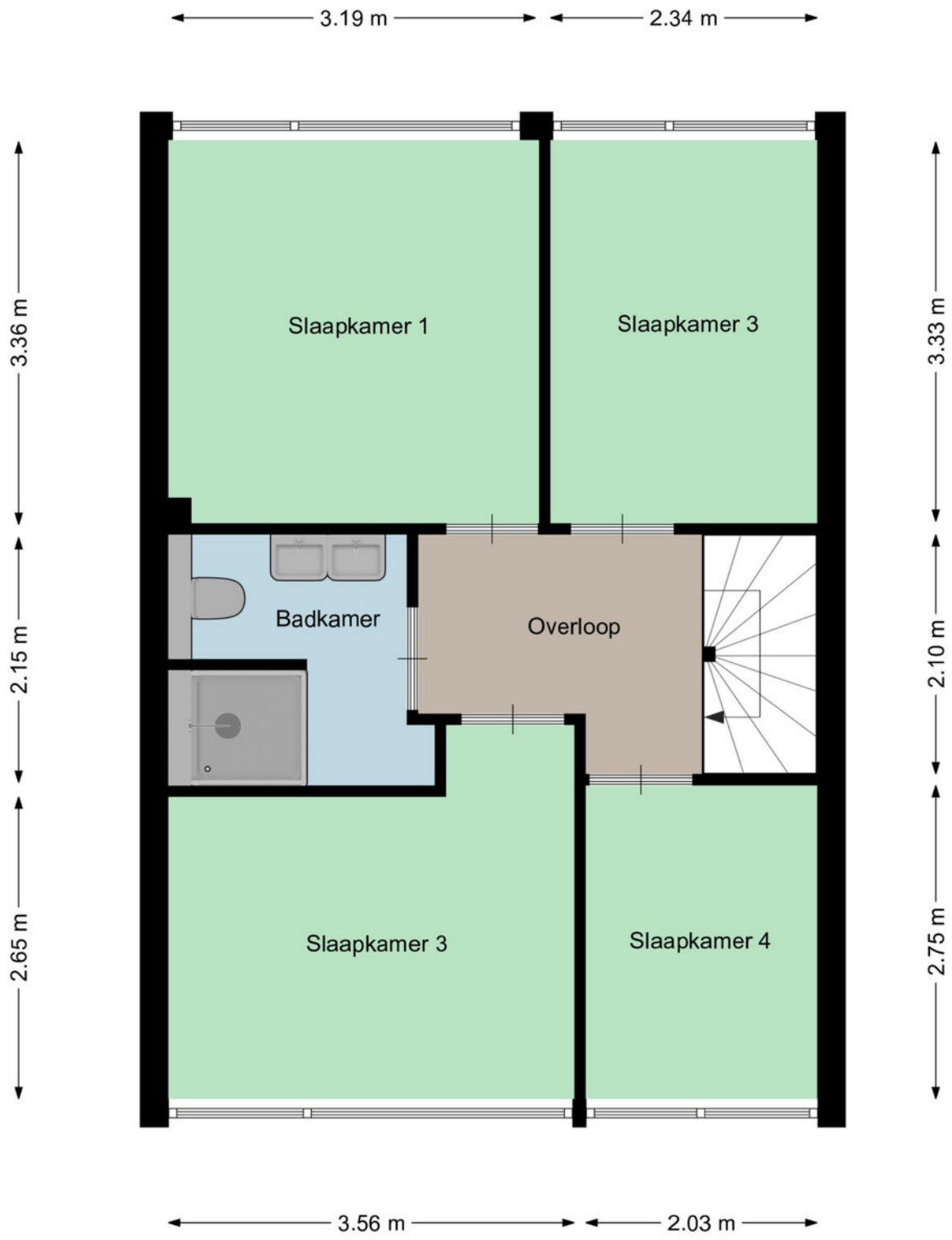
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

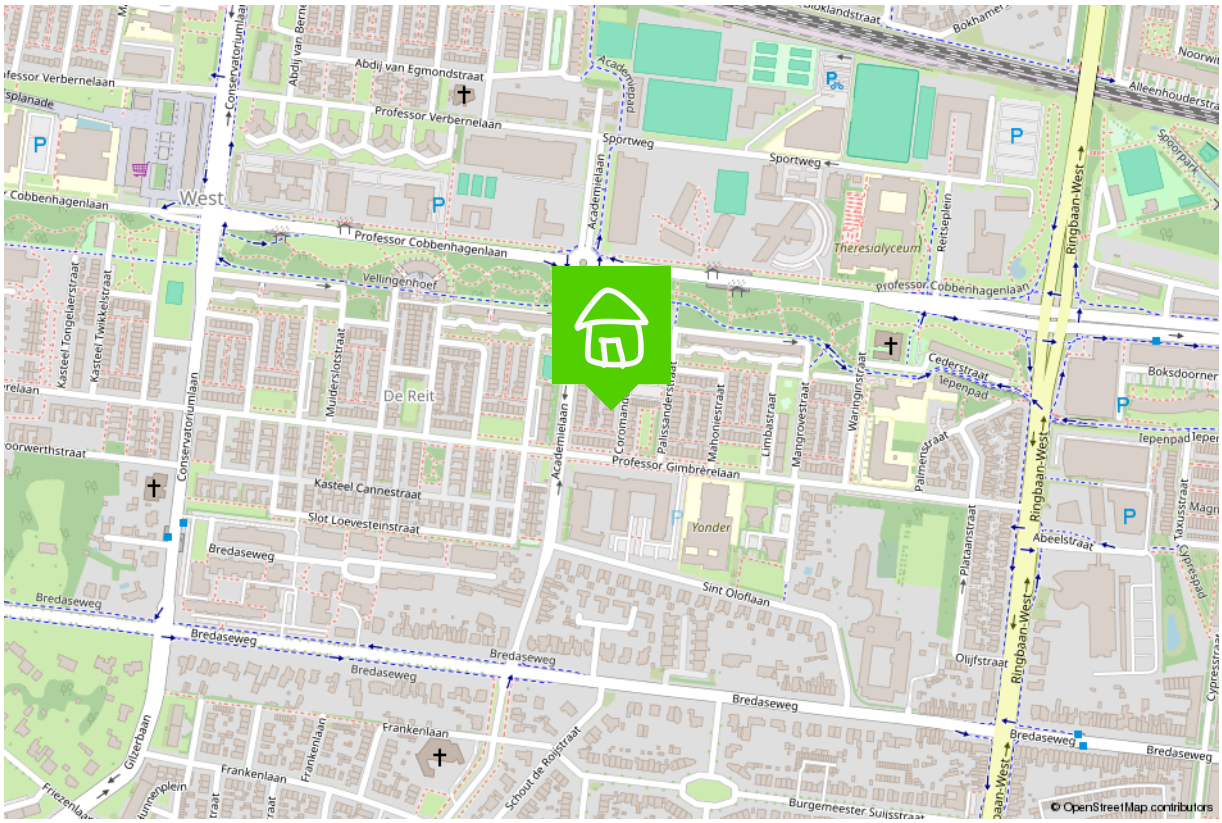
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	P
Perceel	5329

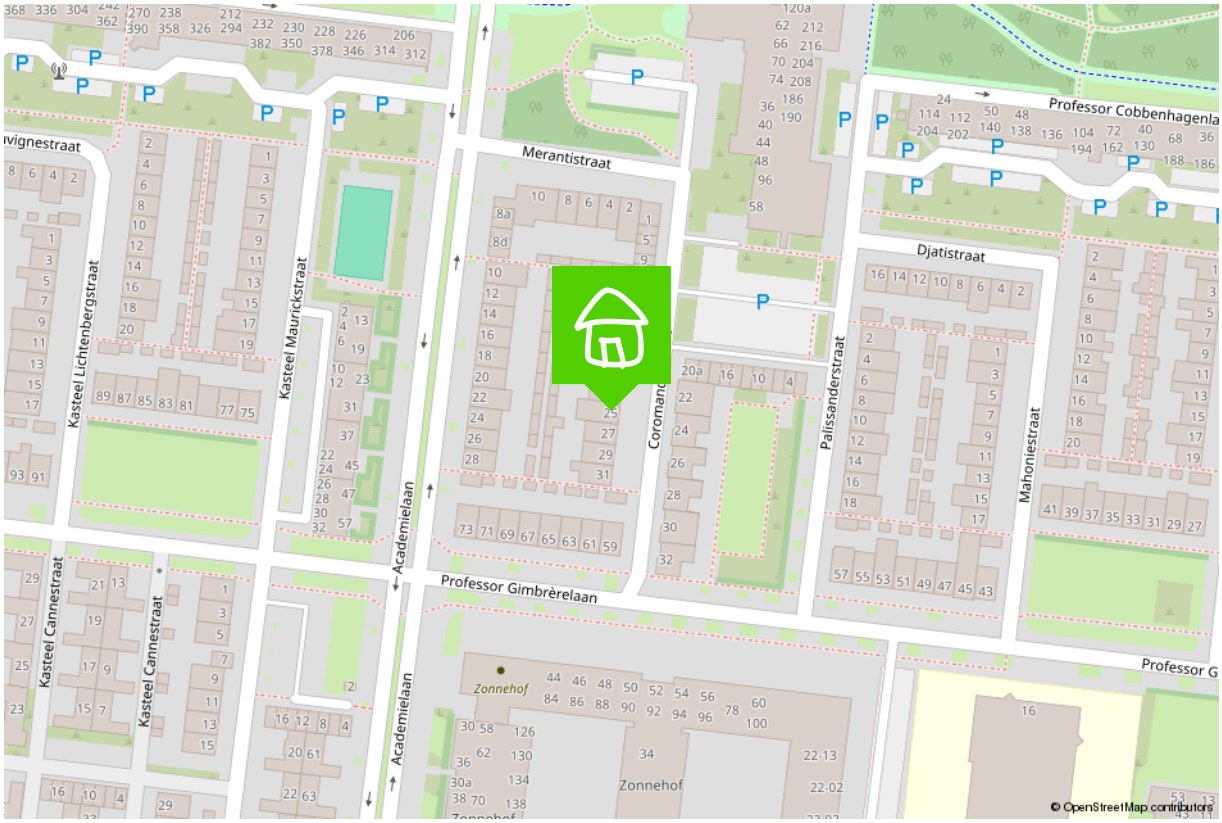
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart





Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg
Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.
Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling
Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.
Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in LocHal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.
Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!

Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn actieve social media kanalen!

/bartuwmakelaar

/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda beoordeling 9.7

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkst. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onder-handelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonduren of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.
Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?

Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar